

Nicht offener, einphasiger, städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb

# Auslobung

Entwurf: 02.08.2013

## LINDENHOF

in Ahrensburg

ausgelobt durch die

**Projektgesellschaft „Lindenhof“**  
**Hochtief Hamburg GmbH und Baustudio PE GmbH**  
**Bogenstraße 30**  
**22926 Hamburg**

(nachstehend Ausloberin genannt)

im Einvernehmen mit der

**Stadt Ahrensburg**  
**Der Bürgermeister**  
**Manfred – Samusch – Straße 5**  
**22926 Ahrensburg**

(nachstehend Stadt Ahrensburg genannt)

- 1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS**
- 2 EINORDNUNG IN DEN STADTRÄUMLICHEN KONTEXT**
  - 2.1 Historische Entwicklung – Das Hotel Lindenhof
  - 2.2 Die Stadt Ahrensburg
  - 2.3 Nutzungs- und Baukörperstrukturen
  - 2.4 Verkehrliche Infrastruktur
- 3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS**
  - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
  - 3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzung
  - 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen
- 4 AUSLOBERIN**
- 5 AUFGABENSTELLUNG**
  - 5.1 Städtebauliche Zielsetzung
  - 5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung
  - 5.3 Hochbauliche Zielsetzung
  - 5.4 Nutzungskonzept Einzelhandel
  - 5.5 Nutzungskonzept Büro/Praxen
  - 5.6 Nutzungskonzept Wohnen
- 6 VERFAHREN**
  - 6.1 Ausloberin
  - 6.2 Verfahrensmanagement
  - 6.3 Aufgabe
  - 6.4 Grundlagen
  - 6.5 Teilnehmende
  - 6.6 Preisgericht
  - 6.7 Bearbeitungshonorar und Preisgelder
  - 6.8 Termine
  - 6.9 Leistungen
  - 6.10 Unterlagen
  - 6.11 Vorprüfung
  - 6.12 Beurteilungskriterien
  - 6.13 Weitere Bearbeitung
  - 6.14 Eigentum und Urheberrecht
  - 6.15 Rucksendung der Arbeiten
  - 6.16 Vertraulichkeit
  - 6.17 Sonstiges
  - 6.18 Terminübersicht

**NACHWEISE**

## 1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Das Planungsareal befindet sich in attraktiver Lage am Rande der Ahrensburger Innenstadt (siehe Abb. xx). Mit ca. 32.000 Einwohnern ist Ahrensburg die größte Stadt im Kreis Stormarn. Nordöstlich der Stadtgrenze von Hamburg gelegen, gehört Ahrensburg zum Großraum Hamburg und profitiert deutlich von der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Sogwirkung der Metropolregion Hamburg.

Das Wettbewerbsgebiet auf dem Gelände des ehemaligen Gasthofs Lindenhof, hat für Ahrensburg eine besondere Bedeutung. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Ahrensburg und einer direkten Lage an Bundes- und Stadtstraßen, präsentiert sich der Standort täglich Bewohnern und einer hohen Anzahl von Berufspendlern. Zudem ist das Gebiet direkt an der Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt platziert, sodass sich hieraus eine zusätzliche Lagegunst ergibt. Das derzeit ausschließlich als unbefestigte Parkplatzfläche genutzte Areal, wird dem Anspruch an ein attraktives Stadtbild sowie dem städtebaulichen Potential nicht gerecht (siehe auch hierzu Anlage S.68 – ISEK).

Um eines der letzten freien Grundstücke in der Innenstadt anspruchsvoll zu entwickeln, strebt die Ausloberin hier auf Basis des noch zu schaffenden Planungsrechts die Entwicklung eines mischgenutzten (gemäß Flächennutzungsplan von 1974 sowie Landschaftsplan) Gebäudekomplexes an. Auf dem dreieckförmigen, 2.934 m<sup>2</sup> großen Areal werden hochwertige Entwürfe erwartet, welche sowohl eine Gewerbe- Dienstleistungs-, und Wohnnutzung in besonderem Maße miteinander vereinen als auch einen neuen städtebaulichen Übergang zum Einkaufs- und Versorgungsbereich der Innenstadt in exponierter Lage herstellen. Da das Gebiet Lindenhof lange Zeit ein kulturelles Zentrum in Ahrensburg war, sollte darauf geachtet werden, dass der Wunsch nach einem Begegnungsraum für die Bürger bzw. informeller Treffpunkt am Standort Lindenhof besteht, was auch im Ergebnisbericht der Zukunftswerkstatt 2008 (siehe Anlage xx, S. 18/19 und S. 24-26) formuliert und festgehalten ist.

Unter der angemessenen Berücksichtigung des Umfeldes werden im Ergebnis überzeugende Konzepte im Sinne der Vorgaben dieser Auslobung gesucht, die langfristige Bindungen der Bewohnerinnen/Bewohner sowie der Nutzerinnen/Nutzer an den Standort entwickeln und sichern. Die besondere Charakteristik und Lage des Planungsareals, die angestrebten Lebens- und Aufenthaltsqualitäten und eine Stärkung der Funktionsvielfalt des Zentrums sollen mit diesem Bauvorhaben herausgearbeitet werden.

## 2 EINORDNUNG IN DEN STADTRÄUMLICHEN KONTEXT

### 2.1 Historische Entwicklung – Das Hotel Lindenhof

Nach Eröffnung des Bahnhofes Ahrensburg an der Strecke Hamburg-Lübeck im Sommer 1865 wurde Ahrensburg ein beliebtes Ausflugsziel. Außerdem wurde der Bahnhof Umschlagplatz für Produkte der Region, wodurch zu Beginn viele Bauern, Händler und auch Pferdefuhrwerke für die Anlieferungen zum Bahnhof kamen und versorgt werden wollten. Der Sattler und Tapezierer E. Kröger stellte daraufhin im Jahr 1870 den Antrag beim Inspektor des Gutsherrn Schimmelmann, dem die Flächen um den Bahnhof gehörten, ein Gesuch. Kröger wollte einen Gasthof mit genügend Platz errichten, um Tagestouristen, Reisende, Geschäftsleute und Pferde zu versorgen. Die Konzession für die Gaststätte wurde erteilt und das Hotel Lindenhof errichtet. Das Lokal und das Hotel florierten durch den zunehmenden Fremdenverkehr und die gute Lage am Bahnhof. Im Jahr 1887 befanden sich auf Krögers Grundstück außer dem Wohnhaus ein Tanzsalon, eine Kegelbahn, Wagenremisen, ein Pferdestall und sowie eine große Wiese. Im „Lindenhof“ fanden viele private Feiern aber auch offizielle Veranstaltungen statt. Im Jahr 1949 erhielt die Bürgermeisterin Erika Keck im festlich geschmückten Saal des Restaurants „Lindenhof“ aus der Hand des Innenministers die Urkunde, die die Verleihung der Stadtrechte bezeugte. Auch viele Kinderfeste wie Maskeraden oder Sommerfeste wurden im Tanzsaal oder im Garten des „Lindenhofs“ veranstaltet. Aus diesem Grund ist vielen Ahrensburgern bis zu den Ge-

burtsjahrgängen der 1960er Jahre der „Lindenhof“ in persönlich in lebhafter Erinnerung und emotional nah. Im Jahr 1973 wurde das Gebäude abgebrochen.

## 2.2 Die Stadt Ahrensburg

Als Woldenhorn wurde die heutige Stadt Ahrensburg 1314 erstmals urkundlich erwähnt. Die Anfänge des einstigen Dorfes liegen jedoch erheblich früher und stehen wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Burg Arnesvelde. Woldenhorn wurde später eine Vogtei des Zisterzienserklosters Reinfeld. Nach der Säkularisation des Klosters erhielt im Jahr 1567 der dänische Feldherr Daniel Rantzau die Vogtei. Sein Bruder und Erbe Peter ließ von 1570 bis 1585 am Dorfrand von Woldenhorn ein Herrenhaus im Stil der Renaissance als Wasserburg errichten. Peter Rantzau erweiterte seinen Besitz noch durch Wulfsdorf, widmete Woldenhorn in ein Adliges Gut um und gründete dafür ein eigenes Kirchspiel. Die „Kirche zu Woldenhorn“ (heute Schlosskirche) und die sogenannten Gottesbuden, Wohnungen für Arme wie auch Bedienstete des Gutsherren, wurden ungefähr zeitgleich mit dem heute als Schloss Ahrensburg bezeichneten Herrenhaus errichtet. 1759 erwarb der Kaufmann Heinrich Carl Schimmelmann Schloss und Gut Ahrensburg. Schimmelmann, später dänischer Lehnsgraf und einer der reichsten Männer Nordeuropas, ließ das Schloss und Gutsdorf Woldenhorn nach barocken Vorgaben repräsentativ umgestalten. Noch heute ist die Straßenführung im Stil einer barocken Kleinstresidenz in der Ahrensburger Innenstadt erkennbar.

Im Jahr 1867 wurde Woldenhorn selbstständige Gemeinde und gab sich den Namen Ahrensburg. Die Eröffnung der Bahnstation Ahrensburg im Jahr 1865 auf der Strecke Hamburg-Lübeck führte ab der Jahrhundertwende zu einem Zuzug begüterter Hamburger Kaufleute, östlich der Bahnstation entstand in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts ein Villengebiet. Aus wirtschaftlichem Zwang verkaufte der Gutsbesitzer Graf Schimmelmann ab den 1920 Jahren große Flächen als Bauland, zahlreiche neue Siedlungen entstanden daraufhin. Begünstigt durch den Anschluss an das Hamburger U-Bahn-Netz mit zwei Stationen auf der Linie der U1 ab 1923 und in Verbindung mit Eingemeindungen wuchs somit die Landgemeinde Ahrensburg stetig. Der daraufhin folgende Antrag auf Erteilung der Stadtrechte wurde deshalb vor Ausbruch des Zweiten Weltkriegs genehmigt, kriegsbedingt wurden diese aber erst im Jahr 1949 überreicht.

Durch den Zuzug vieler Flüchtlinge während und nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs stieg die Bevölkerungszahl sprunghaft an. Geschosswohnungsbau zur Linderung der Wohnungsnot ab 1950 sowie die Ausweisung von Gewerbegebieten in den 1950er und 1960er Jahren veränderten den Charakter Ahrensburgs von einer Vorortgemeinde Hamburgs zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort mit städtischem Charakter. Seit Anfang der 1980er Jahre ist Ahrensburg größte und wirtschaftlich stärkste Stadt des Kreises Stormarn und zu einem Mittelzentrum aufgewertet. Die durch die Stadt führende B 75, zwei Haltepunkte der Regionalbahn zwei U-Bahn-Haltestellen sowie eine Anbindung an die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Ahrensburg gewährleisten eine gute Erreichbarkeit.

## 2.3 Nutzungs- und Baukörperstrukturen

Das Ahrensburger Siedlungsgebiet ist vergleichsweise homogen ausgeprägt. Insgesamt überwiegen ausgedehnte Einfamilienhausgebiete in reinen Wohnquartieren. Hervorzuheben ist das Villenviertel, das durch großzügige Grundstücke und prägenden Baumbestand eine hohe Stadtbildqualität aufweist. Geschosswohnungsbauten nehmen nur recht kleine Teile des Stadtgebiets ein und liegen größtenteils in der Innenstadt. Ausnahmen bilden hierbei Bestände im Stadtteil Gartenholz, eine kleinere Anlage im Forsthof Hagen sowie das gemeinschaftliche Wohnprojekt Wulfsdorf.

Gewerbebauten sind im Wesentlichen auf zwei Teilbereiche begrenzt: das kleinere Gewerbegebiet West in Bahnhofsnähe sowie das ausgedehnte Gewerbegebiet Nord. Einzelne gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bahnhofsumfeld südlich der Innenstadt sowie nördlich der Innenstadt an der

Aue. Ansonsten ist das Stadtgebiet frei von gewerblichen Nutzungen, Mischgebiete außerhalb der Innenstadt sind nicht ausgeprägt.

Einkaufsmöglichkeiten sind auf zwei wesentliche Standorte konzentriert: die Innenstadt sowie das Gewerbegebiet Nord. Die Innenstadt mit insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> weist hauptsächlich kleinteilige Handelsbetriebe auf. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe fällt ein noch hoher Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte auf. Durch die restriktive Politik der vergangenen Jahre in Bezug auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an dezentralen Standorten konnte eine relativ große Bedeutung der Innenstadt gesichert werden.

In den 1970/80er Jahren wurde die Ahrensburger Innenstadt modernisiert. Die ursprüngliche, eher dörfliche Bebauung mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden an der Großen Straße wich einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung. 1972 konnte das Neue Rathaus mit dem vorgelagerten Rathausplatz eingeweiht werden. Bis in die 1990er Jahre dauerte der Umbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes. Die so genannte Eisenbahnkreuzungsmaßnahme führte zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge und zum Bau des Innenstadtrings (B75). Dadurch konnte die Innenstadt erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Besonders im Umfeld der Innenstadt fallen jedoch starke städtebauliche und funktionale Brüche ins Auge. Vielerorts wirkt Innenstadt die durch Brachen oder gering genutzte Flächen unvollständig.

Südlich des Innenstadtbereichs, nordöstlich des Bahnhofs Ahrensburg ist das Plangebiet damit in einer wichtigen Scharnierposition situiert. Die angrenzende, vorhandene westlich gelegene Bebauung über bis zu 9 Geschosse wird überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzt. Die 4 – 5 geschossige Blockrand- und Zeilenbauweise auf den Grundstücken entlang der Stormarnstraße und Hamburger Straße passt in seinem Charakter in den Zentrums-typischen Mix aus Blockrand-/Zeilenbauweise, Punkthochhäuser, Einzelhäuser und identitätsstiftenden Merkmalen wie bspw. Schloss, Rathaus und Alter Markt.

Südlich des Wettbewerbsgebiets befindet sich zunächst eine starke räumliche Trennung durch die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende Bahnstrecke. Weiter südlich findet sich dann das Villenviertel mit der teilweise ältesten erhaltenen Wohnbausubstanz der Stadt, bestehend aus überwiegend großen Grundstücken mit alter Villenbebauung.

## 2.4 Verkehrliche Infrastruktur

Ahrensburg ist gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn A1 (Hamburg - Lübeck) tangiert das Stadtgebiet im Süden. Die Entfernung ins Hamburger Zentrum beträgt etwa 30 km. Die von Hamburg nach Lübeck führende Bundesstraße 75 verläuft von Süd nach Nord mitten durch das Stadtgebiet.

Aufgrund der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden B75, mit einer durchschnittlichen Belastungen von rund 20.000 Kfz / 24 h (DTV) (vgl. ISEK 2010, S.36), ist im Bereich des Wettbewerbsgebiet in Spitzenzeiten mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen (siehe auch Punkt 3.6 sowie Anlage XX Lärmaktionsplanung und Anlage XX ISEK 2010, S.36).

Am zentral gelegenen Bahnhof halten die Regionalbahnen und darüber hinaus stündlich Regionalexpress der Linie Hamburg-Lübeck, über die der Hamburger Hauptbahnhof in 14 bzw. 23 Minuten, der Lübecker Hauptbahnhof in 29 bzw. 40 Minuten zu erreichen ist. Die Gleisanlagen, die neben dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV) auch durch Güterzüge genutzt werden, befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets und tragen zusätzlich zur Lärmimmission bei (siehe Punkt 3.6, Belange des Lärmschutzes). Allerdings wurde diese durch die Elektrifizierung deutlich reduziert.

Zwei U-Bahnhaltestellen im Süden des Wettbewerbsgebiets schaffen eine zusätzliche, bequeme Verbindung in die benachbarte Metropole. Mit einer Entfernung von etwa 1.200 Metern zum Planungsgebiet sind sie jedoch nicht mehr ohne weiteres fußläufig zu erreichen, es existieren jedoch akzeptable direkte Busverbindungen.

Geplant ist, die R 10 um eine Linie S4 zu ergänzen mit der Folge, die Regionalbahnen durch eine S-Bahn mit einer höheren Taktung zu ersetzen. Die Vorentwurfsplanung sieht zwischen den Bahnhöfen Ahrensburg und Ahrensburg Gartenholz ein zusätzliches Gleis sowie ein kurzes Wendegleis vor. Die Fahrgastzunahme wird in Ahrensburg derzeit auf rd. 30 % geschätzt und betrifft insofern auch das Umfeld des Bahnhofes Ahrensburg mit seinem Flächenbedarf für Parkraum und Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)

Das Busnetz ist auf die Bahnhaltestellen ausgerichtet und führt durch sämtliche Siedlungsbereiche. Die Bedienungshäufigkeiten der Buslinien sind typisch für eine Kleinstadt wie Ahrensburg, üblich sind Taktfrequenzen von 30 Minuten, die in den Abendstunden und an den Wochenenden reduziert werden.

Dennoch hat der bestehende Busbahnhof zeitweise seine Kapazitätsgrenze erreicht (S. 55/66 Masterplan Verkehr). Aktuell führt dies schon zu einer Parkknappheit im gesamten Umfeld des Bahnhofes. Durch den Wegfall weiterer öffentlicher Parkplätze (Wettbewerbsgebiet) würde das Problem noch verstärkt werden.

Auch haben die Lichtsignalanlagen der Hamburger Straße und Stormarnstraße ihre Auslastungsgrenzen erreicht (siehe Anlage xx - S. 85 Masterplan Verkehr). Die Rad- und Fußwegeverbindungen sind nicht mehr zeitgemäß und bedürfen daher einer Überplanung. Alle Randbedingungen, auch die derzeitigen Containerstellplätze auf dem Wettbewerbsgebiet, sollten daher in das Gesamtkonzept mit einfließen um keine Verschlechterung der Situation durch das neue Bauvorhaben herbeizuführen.

Ferner wurde in der Nähe des Lindenhofgebietes ein Planfestellungsverfahren durchgeführt, welches beachtet werden muss. Im Fachdienst IV.3. Straßenwesen kann das Verfahren von den Teilnehmern eingesehen werden. Die Verkehrserzeugung des Bauvorhabens muss Berücksichtigung finden. Hierzu wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt, die den Teilnehmerinnen und Teilnehmern in der Anlage xx zur Verfügung steht (siehe hierzu auch Punkt 3.5 und 5.2).

## 3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

### 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das dreiecksförmige Wettbewerbsgebiet umfasst die Flurstücksnummer 394 und hat eine Größe von ca. 2.934 m<sup>2</sup>. Der Betrachtungsraum umfasst zusätzlich die umgebenden Bereiche der angrenzenden Straßenräume.

Im Westen bilden der Straßenraum und die Wohnhäuser der Wilhelmstraße (Sackgasse) die Grenze des Plangebiets. Die Wilhelmstraße ist zugleich die hauptsächliche Zufahrtsstraße für die dortige Parkplatzzfläche. Parallel zu den Bahngleisen verläuft die Bahnhofstraße, sie bildet die südöstliche Planungsgrenze. Als nördliche Grenze verläuft, in einem Höhenversatz unter der Bahnhofstraße/Hagener Allee hindurchführend, die B75.

(hier die nördliche Grenze des Plangebiets näher definieren: südliche Grenze Fuß-Radweg)

### 3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Ahrensburg. Die Projektgesellschaft „Lindenhof“ hat seitens der Stadt Ahrensburg, als Verkäufer der Liegenschaft, Ankaufsexklusivität in Form einer Anhandgabe bzw. Vereinbarung bis zum 31.3.2013 erhalten.

**Kommentar [BOh1]:** Hier wird der neue Termin nachgetragen

Das Grundstück liegt derzeit brach und wird als öffentlich unbefestigte Parkplatzfläche mit ca. 60 Stellplätzen von Besuchern der Ahrensburger Innenstadt für das Kurzzeitparken genutzt. Die vorhandene Parkieranlage auf der Wettbewerbsfläche entfällt. Die hohe Auslastung des bestehenden Parkplatzes auf dem Lindenhof-Grundstück unterstreicht dessen Wichtigkeit in der Parkraumbewirtschaftung der Ahrensburger Innenstadt und den notwendigen Stellplatzbedarf, was einen Ersatz der Parkplätze erforderlich macht (siehe Punkt 2.4 und 3.5).

### 3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

#### Geländehöhen

Das Plangebiet selbst ist relativ eben und zeigt keine relevanten Höhensprünge

**Kommentar [BOh2]:** Hierzu wird bis zum Start des Wettbewerbs ein Vermessungsplan beauftragt. Der Text wird in Abhängigkeit zum Ergebnis angepasst.

#### Baugrund/Geologie

Grundmoräne (Geschiebelehm und Geschiebemergel) an der Geländeoberfläche. Eingeschlossene Sandlinsen, auch flächenhaft verbreitete Sandlagen sind möglich. Weich bis halbfest; nur schwer wasserdurchlässig (häufig Staunässe); mittel bis sehr frostempfindlich; Gründungen aller Art mit mittleren, z. T. auch höheren Sohlspannungen möglich. (Quelle: Geologische Übersichtskarte Bereich Hamburg 1:50.000; Baugrundübersicht; Geologisches Landesamt HH 1983, herausgegeben vom Vermessungsamt Hamburg 1985.) Im Anschluss des Verfahrens wird durch die Ausloberin ein Bodengutachten erstellt.

#### Altlasten

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Verdachtsmomente vor (Stand: 14.12.2012).

#### Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Areals ist grundsätzlich gegeben. Aufgrund der Lage der vorhandenen Kanalisation ist die Schmutzwasserentwässerung zur nordwestlichen Grundstücksecke zu führen. Entwässerungsmöglichkeiten für die Regenwasserentwässerung befinden sich im südwestlichen Bereich des Areals

#### Baumbestand

Auf dem Grundstück befinden sich einige Bäume, die für die Entwurfsplanung Berücksichtigung finden müssen (siehe hierzu Anlage xx, Baumschutzsatzung).

### 3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan von 1974 sowie im Landschaftsplan ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Das Planvorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§12 BauGB) realisiert werden.

#### Bauordnungsrecht

Für die Planung gilt die Landesbauordnung Schleswig Holstein. Zu beachten ist das ISEK vom 31.05.2010, S. 68. (siehe Anlage X und Teil B, Ziff. 3.5).

#### Baulasten/Dienstbarkeiten

Auf dem Plangebiet sind weder Baulasten eigentragen, noch privatrechtliche Verträge geschlossen worden.

### Öffentliche Widmung

Die „Wilhelmstraße“ ist eine alte, öffentlich gewidmete Straße, deren Status aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses eine zwingende Rahmenbedingung ist und berücksichtigt werden muss.

### 3.5 Belange der Verkehrsplanung

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde in Abstimmung mit der Stadt Ahrensburg eine verkehrstechnische Untersuchung (ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung) erstellt. Diese trifft Aussagen zur verkehrlichen Erschließung und Abwicklung der Prognosenverkehre des Bauvorhabens auf dem Plangebiet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht die Erschließung des Plangrundstücks für den Individualverkehr (inkl. Zu- und Abfahrt aus der Tiefgarage) über die Wilhelmstraße, im Westen des Plangebiets, zu bevorzugen ist (vgl. Anlage XX Verkehrstechnische Untersuchung sowie Punkt 5.2).

Ersatzflächen für die entfallenden Stellplätze sollen nach Möglichkeit im nahen Umfeld generiert werden. Diese ist nicht Bestandteil des Wettbewerbs.

Gemäß §50 (1) LBO Schleswig-Holstein sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit auf privatem Grund herzustellen (siehe Punkt 5.2).

### 3.6 Belange des Lärmschutzes

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Einflussbereich erheblicher Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr – insbesondere aus Richtung Woldenhornstraße (B75) im Norden – sowie durch die im Südosten des Plangebiets verlaufende Bahntrasse. Die Deutsche Bahn plant hier einen Ausbau der Güterverkehrsstrecke zwischen Hamburg und Lübeck sowie einen Ausbau der S-Bahn aus Richtung Hamburg (siehe Punkt 2.4, verkehrliche Infrastruktur). Ob und wann dieser erfolgt steht derzeit noch nicht fest, sollte aber in den Entwürfen Berücksichtigung finden. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind dem Punkt 5.3 Lärmschutz zu entnehmen.

## 4 AUSLOBERIN

Hier hat die Ausloberin die Möglichkeit ihr Unternehmen textlich darzustellen.

**Kommentar [I3]:** Bitte ggf. ergänzen

## 5 AUFGABENSTELLUNG

### 5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Aufbauend auf die Zielsetzung der Zukunftswerkstatt 2008 und des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) (siehe Anlage xx), die Innenstadt von Ahrensburg nachhaltig zu beleben, erhält der Standort an der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof eine besondere Bedeutung in der Gesamtentwicklung. So bildet das Vorhaben einen wichtigen Baustein in der Verknüpfung des Ahrensburger Innenstadtbereichs mit dem Bahnhofsumfeld. Bislang stellt die Woldenhorn Unterführung eine südliche Grenze für den Einzelhandel und Bürodienstleistungsflächen dar. Die Ausloberin plant hier die Realisierung eines Gebäudekomplexes mit positiver Signalwirkung, der auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> BGF mischgenutzte Flächen für Gewerbe, Einzelhandel/ und Wohnnutzung anbietet.

In der Erdgeschossenebene des Gebäudekomplexes sollen gewerbliche Einheiten für Einzelhandel, nichtstörende Gewerbebetriebe oder Gastronomie platziert werden. Um die Flexibilität der Erdgeschosszone für die unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, ist hier eine lichte Raumhöhe von mind. 3,75 m vorzusehen. In der Bahnhofstraße soll das Erdgeschoss straßenseitig so ausformuliert werden, dass hier ein offener und lebendiger Charakter entsteht, der für Fußgänger und Besucher der Ahrensburger Innenstadt Verweilqualitäten bildet. Die Sockelzone im Bereich der Bahnhofsstraße ist mit attraktiven Schaufensterflächen zu versehen, die ggf. in einem konzeptabhängigen Umfang zudem in die Woldenhorn und die Wilhelmstraße reichen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Solitärgrundstück, welches architektonisch anspruchsvolle Fassaden erhalten soll.

Art und Umfang der Bebauung der Erdgeschossenebene ist konzeptabhängig zu prüfen (siehe auch hierzu Punkt 5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung). Die vollständige Überbauung des Erdgeschosses wird durch die Ausloberin nicht zwingend angestrebt.

Ab dem 1. OG soll das Gebäude für Wohnnutzung konzipiert werden. Es ist jedoch auch denkbar im 1. OG gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen, Einzelhandel o.ä. unterzubringen. Die Grundrisse im 1. OG sind so zu gestalten, dass sie flexibel auf eventuelle Nutzungsänderungen (für z.B. Wohnen) reagieren können.

Bei der Formulierung des Gesamtkonzepts sollen einerseits die spezifischen Eigenschaften und Charakteristiken des Umfelds (Denkmalschutz - Hagener Allee) berücksichtigt werden und andererseits ein Gebäudekomplex mit einer eigenständigen Identität und Strahlkraft entwickelt werden. Bei der Differenzierung der neu zu schaffenden Baukörper ist die städtebauliche Körnung und Vielfalt des näheren Umfelds angemessen zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist dem Thema Außenwerbung eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen: nicht der Einzelhandel im Erdgeschoss, auch die potenziellen Dienstleistungsunternehmen im 1. OG erfordern eine Außenrepräsentation, dem der Bauherr zur Sicherung seiner Vermietungsinteressen nachkommen muss. Der Standort verlangt unter Beachtung der Vorschriften der Gestaltung eine sensible Einbindung.

Die Ausloberin erwartet eine optimale und verträgliche Flächenausnutzung des Areals. Die Höhenentwicklung des Ensembles soll sich angemessen in das stadträumliche Umfeld mit der bestehenden Bebauung einpassen und eine maximale Gebäudehöhe von 24,0 m ü OK Gelände (oder OK FFB oberstes Geschoss max. 21,90 m) nicht überschreiten.

Darüber hinausgehende detaillierte städtebauliche Zielsetzungen werden nicht formuliert, um der Ideenvielfalt und Kreativität der teilnehmenden Büros möglichst großen Raum zu bieten.

## 5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

### Freiraum/Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Ein wesentliches Ziel in der gesamtheitlichen Entwicklung des Areals ist neben der städte- und hochbaulichen Qualifizierung des Areals eine Attraktivitätssicherung des Außenraums. Angestrebt wird deshalb die hochwertige Ausbildung öffentlicher Freiräume, um der Bedeutung des Geländes in seiner innerstädtischen Lage und in Bezug auf zukünftige Nutzungen gerecht zu werden. Für die zu planenden Außenanlagen sind im Rahmen des Wettbewerbes deshalb Vorschläge zu unterbreiten, die neben einer Gestaltungsdarstellung der Eingangs- und Erschließungsebene auch Überlegungen bezüglich der Übergänge vom Plangebiet zu angrenzenden Räumen erkennen lassen.

Bei der zukünftigen Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr sind die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der drei Grundstückskanten aufrecht zu erhalten. In der Bahnhofsstraße und der Wilhelmstraße liegen diese Erschließungsflächen außerhalb des Plangebiets. Im Verlauf der

Straße Woldenhorn (B75) - im nördlichen Bereich des Plangebiets – existieren zwei Fuß-/Radwegeverbindungen, welche auch weiterhin vorgesehen werden müssen. Eine Verbindung befindet sich außerhalb des Plangebiets und verläuft unter der Brücke. Die zweite Radwegeverbindung liegt im Bereich des Plangebiets (südlich der Böschung) und erschließt die Brücke oberirdisch, wodurch sie eine direkte Verbindung zwischen Innenstadt und dem Bahnhof darstellt. Von den Teilnehmenden wird daher erwartet, die auf dem Grundstück verlaufende Radwegeverbindung beizubehalten und mit in die Planung einzubeziehen.

Die Freiflächen sollten zusammenhängend erlebbar sein und unterschiedliche Angebote in Wechselwirkung mit den in den Erdgeschosszonen angedachten Nutzungen aufweisen. So sollen qualitätvolle Aufenthaltsbereiche im Außenraum geschaffen werden, die zur Belebung des Standorts beitragen.

Neben der Gestaltung der Außenflächen ist die interne Erschließung der unterschiedlichen Nutzungsbausteine und -einheiten ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Qualität und Funktionalität des Gebäudeensembles. So ist für die Zugänge der Büro- und Wohnnutzung eine konzeptabhängige Anzahl von repräsentativen Eingangssituationen zu schaffen. Zudem sind eindeutige und klar ablesbare Zugänge zu den Einzelhandelsflächen sicher zu stellen. Die notwendigen Fluchtwege nach LBO Schleswig Holstein müssen sichergestellt und nachgewiesen werden.

### Äußere Erschließung

Grundsätzlich muss von den Teilnehmenden ein belastbares und plausibles Erschließungskonzept entwickelt werden, welches eine hohe Nutzerqualität und Funktionalität bietet. Eine besondere Herausforderung bildet hierbei die ausgeschlossene Anfahrbarkeit aufgrund von fehlenden Sichtbeziehungen und konstruktiven Gründen zur Bundesstraße 75 (Woldenhorn) im Norden. Eine Anfahrt ist deshalb nur über die bestehende Wilhelmstraße im Westen des Plangebiets, die im Süden an die Bahnhofstraße anbindet, möglich.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Zugangs zum Wohngebäude Bahnhofstraße 2 sind hier Nutzungskonflikte zu vermeiden.

In das Konzept der äußeren Erschließung des Plangebiets ist die notwendige Erreichbarkeit für Feuerwehr und Müllabfuhr einzubeziehen (gemäß §34 LBO). Der Nachweis der Funktionalität der Anlieferung ist im Rahmen des Verfahrens ebenso zu führen.

### Ruhender Verkehr

Entsprechend des anvisierten Nutzungsmixes (siehe Punkt 5.1) sind die notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze anhand der Verwaltungsvorschriften § 50 der Landesbauordnung (Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder/Stellplatzerlaß - StErl) zu ermitteln. Die Pkw-Stellplätze sollen ausschließlich auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage in einem Untergeschoss des Gebäudekomplexes untergebracht werden, bei deren Planung bzw. Erschließung die Anforderungen der Garagenverordnung (Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, GarVO) zu beachten sind.

Seitens der Ausloberin ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen. Sollten darüber hinaus Stellplatzflächen benötigt werden, sind aufgrund der Kostenintensität einer zweiten Tiefgaragenebene Alternativvorschläge zur Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen – zum Beispiel im Erdgeschoss für die Nutzung des Einzelhandels – erbeten (siehe hierzu auch Punkt 5.3 Wirtschaftlichkeit).

## 5.3 Hochbauliche Zielsetzung

Die Gebäude im Plangebiet sollen in der Hauptsache für Wohnnutzung, zudem in Teilbereichen für gewerblichen Nutzungen/Einzelhandel konzipiert sein.

Insbesondere sind überzeugende Konzepte zu erarbeiten, die sowohl den architektonischen wie auch den funktionalen Ansprüchen genügen. Das gilt vor allem für die Grundrissqualitäten und die interne Erschließung. Die im Zusammenhang mit der Gebäudeerschließung ausgewiesenen Treppenträume sollten zugleich als Fluchttreppen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen.

Die Ausloberin erwartet die optimale Nutzung des Areals unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.1 Städtebaulichen Zielsetzung genannten Rahmenbedingungen.

Die Ausloberin erwartet zudem eine Architektursprache, die kreativ und zeitgemäß dem spezifischen Anspruch der Aufgabenstellung gerecht wird. Neben städtebaulichen, architektonischen, funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten ist die baurechtliche Realisierbarkeit ein wichtiges Kriterium in der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge.

### **Barrierefreiheit**

Alle Bereiche des Gebäudeensembles und der Außen- und Freianlagen sind in Anlehnung an die DIN 18024 nutzungs- und funktionsgerecht für Mobilitätseingeschränkte zu planen. Ebenfalls sind Teile der Wohnungen gemäß LBO (§ 52) für Rollstuhlnutzer vorzusehen.

### **Lärmschutz**

Im Hinblick auf den Lärmschutz sind in der Entwurfsplanung insbesondere folgende Aspekte zu beachten (siehe hierzu Anlage xx, Lärmaktionsplan):

- Für jede Wohnung ist nach Möglichkeit eine lärmabgewandte Seite nachzuweisen. Schlafräume, Wohn-/Schlafräume sowie Kinderzimmer sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
- Außenbereiche sind nach Möglichkeit an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (Innenhöfe) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen, sodass in dem Außenbereich ein Tagpegel von  $\geq 65$  dB(A) sichergestellt werden kann. Dies gilt für den Fall, dass der einer Wohnung zugeordnete Außenbereich ausschließlich zur lärmzugewandten Seite liegt. Weist eine Wohnung auf einer lärmabgewandten Seite einen nutzbaren Außenbereich von  $< 65$  dB(A) auf (z.B. durchgesteckte Wohnung), dann müssen vorgesehene Außenbereiche auf der lärmzugewandten Seite nicht durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Anlieferungszonen sind einzuhausen.

### **Ausstattung und Technikkonzepte**

Gefordert werden ökonomische und ökologische Technikkonzepte, die mit einem verhältnismäßig geringen technischen Aufwand eine hohe Bedienerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität in den Gebäuden ermöglichen. In das Energiekonzept sollen regenerative Energien (soweit wirtschaftlich sinnvoll) einbezogen werden. Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Insbesondere gelten die nachfolgend genannten allgemeinen Anforderungen und ohne weitere besondere Erwähnung der Stand der Technik unter Berücksichtigung einer hohen Wirtschaftlichkeit:

- Optimierung der resultierenden Einflüsse von Außenraum, Baukörper und Gebäudetechnik in Bezug auf die technische Konzeption;
- Einsatz umweltschonender Versorgungssysteme bezogen auf Emission, Immission und Betriebskosten in Zusammenhang mit einer behaglichen Raumatmosphäre.

### **Gebäudehülle/Fasadengestaltung**

Die Konzeption der Fassaden sollte insbesondere die Aspekte Lärmschutz, Lüftungssystem, Sonnenschutz und Fassadenreinigung (Gebäudereinigung) berücksichtigen. Die Fassade soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen und kosteneffizienten Unterhaltung geplant werden (siehe hierzu Punkt 5.3 Wirtschaftlichkeit).

Die Gebäude sollen mindestens die Maßgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung 2009) erfüllen sowie den Standard eines KfW-Effizienzhaus 70 entsprechen.

Wärmebrücken sind auf ein Minimum zu reduzieren, unvermeidliche Wärmebrücken sind so zu konstruieren, dass sich hinsichtlich Bauphysik und Komfort keine Probleme ergeben.

Auch der sommerliche Wärmeschutz ist einzuhalten. Eine unzulässige Erwärmung ist durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erhöhten Raumtemperaturen zu unterbinden. Zu große Glasanteile der Fassade in Richtung Süden sollen vermieden werden.

Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie weniger als 10% der Dachfläche beanspruchen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sofern die vorgenannten Bedingungen nicht realisierbar sind, ist eine gestalterisch anspruchsvolle Einhausung vorzunehmen.

### **Ökologische Aspekte/Nachhaltigkeit**

Bei der Planung der Gebäude sind neben den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer bietet, folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energien;
- flächen- und materialsparendes Bauen;
- energie- und umweltschonende Bauweise für Erstellung, Betrieb und Rückbau;
- möglichst umweltschonende und gleichzeitig Betriebskosten optimierte technische Gebäudeausrüstung;
- Baustoffe, die einfach und schadstoffarm recyclebar oder problemlos zu entsorgen sind und deren Einbau keine Gesundheitsgefährdungen der im Gebäude arbeitenden Personen herbeiführen;
- Dauerhaftigkeit von Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Gebrauchszeiten;
- Einsatz von Recyclingbaustoffen;
- Ausrichtung und günstiges Verhältnis Hüllfläche zu Rauminhalt (kompakte Bauweise);
- Bauweise, die eine natürliche Belichtung und Belüftung erlaubt, und eine direkte Einflussnahme des Nutzers ermöglicht;
- optimierter winterlicher bzw. sommerlicher Wärmeschutz, des Innenraumklimas unter Berücksichtigung von Produktivität und Gesundheit der Nutzer und Energieverbrauch sowie
- Verzicht auf Tropenhölzer.

Die Ausloberin fühlt sich neben den genannten ökologischen Aspekten den Zielen der Nachhaltigkeit verpflichtet. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollen in der Bearbeitung der Entwürfe deshalb die Beachtung ganzheitlicher Grundsätze zum nachhaltigen Planen und Bauen sowie Betreiben und Unterhalten erkennen lassen. Angestrebt werden für alle Lebenszyklusphasen die Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen sowie eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts.

### **Wirtschaftlichkeit**

Ohne stringente Vorgaben für die Herstellungskosten ist für das zu planende Gebäudeensemble eine hohe Wirtschaftlichkeit zugrunde zu legen, die in die Projektbeurteilung einfließen wird. Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich zum Beispiel auf die Flächenkennzahlen, zu erwartende Investitionskosten, planbare Bauabläufe sowie die laufende Instandhaltung. Folgende Mindest-Flächenkennzahlen wer-

den vorgegeben. Wohnungsnutzung WF/BGF = mind. 0,75; Büronutzung NF/BGF = mind. 0,80 und Einzelhandel NF/BGF = mind. 0,90.

Die Teilnehmer sind angehalten, besonders die Bau- und Betriebskosten der Fassaden im Auge zu behalten.

Hinweis: Für den Bau der Tiefgarage werden seitens der Ausloberin Kosten in Höhe von 10.000 – 15.000,- Euro je Stellplatz angesetzt.

### 5.4 Nutzungskonzept Einzelhandel

Für die Erdgeschosszonen werden in Abhängigkeit vom Umfeld Nutzungsvorschläge für Einzelhandelsflächen und Gastronomie erwartet. Die Shops und Gastronomieflächen sollen straßenseitig erschlossen werden; eine Ladenstraße im Gebäudeinnern ist nicht vorgesehen. Im Grundsatz sollen Einzelhandelsflächen mit einer hohen Variabilität angeboten werden, die sowie kleinere wie auch größere Einheiten zulassen. Es ist denkbar eine Einzelhandelsnutzung über max. 2 Geschosse anzubieten (vgl. hierzu Anlage XX, Einzelhandelskonzept Ahrensburg). Da die Ausloberin am Standort Lindenhof die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels anstrebt, ist von den Teilnehmern eine zusammenhängende Verkaufsfläche mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> zu entwickeln.

Für die Erdgeschosszone ist eine lichte Raumhöhe von ca. 3,75 m zu Grunde zu legen.

Die Anlieferung erfolgt in Abhängigkeit zum Erschließungskonzept. Lager- und Technikflächen sind im ausreichenden Maße vorzusehen und sollten möglichst nicht im Erdgeschoss untergebracht werden.

### 5.5 Nutzungskonzept Büro/Praxen

Die größtmögliche Flexibilität in der Arbeitsorganisation ist ein wesentlicher Wettbewerbsfaktor zukunftsorientierter Unternehmen. Der rasche Wechsel zwischen kommunikativer Team- und konzentrierter Einzelarbeit charakterisiert in zunehmendem Maße den heutigen Arbeitsplatz und prägt somit die grundlegenden und zugleich differenzierten Anforderungen an die moderne Bürogestaltung. Der Gebäudegrundriss (und die damit verbundenen relevanten Versorgungsmedien) soll entsprechend flexibel und zukunfts offen gestaltet sein. Die Grundrisse sollten darüber hinaus so strukturiert sein, dass auch eine Nutzung durch Arztpraxen möglich ist.

Von dieser Überlegung ausgehend, muss das geforderte Gebäudekonzept durch reversible Strukturen abbildbar sein, das heißt ein Raumtyp muss in den anderen überführt werden können. Der Umbau zu alternativen Raumstrukturen muss ohne Flächenverlust möglich sein. Hochwertige Bürofläche darf dabei nicht zur Dunkelfläche werden!

Es ist von einem Ausstattungsstandard in mittlerer Qualität auszugehen.

Notwendige Trennungen, zum Beispiel durch Brandabschnitte, sollen sich nicht störend auf die räumliche Struktur und die Verbindung der Bereiche untereinander auswirken.

#### 5.4.1 Mietflächen und Büroflächeneinheiten

Die Ausloberin verzichtet auf die Vorgabe eines konkreten Raumprogramms. Die Dimensionierung der zu schaffenden Flächen soll die Abbildung folgender Bürokonzepte gewährleisten:

- Klassisches Zellenbüro,
- Kombibüro,
- Teamraumbüro,

- Gruppenbüro.

Die Ausführbarkeit dieser Einzelnutzungen ist anhand von Mustermöblierungen in den Grundrissen nachzuweisen. Die Nutzbarkeit folgender Mietvarianten muss gewährleistet sein:

- Vermietung mehrerer Büroeinheiten je Geschoss (max. 400 m<sup>2</sup> je Mieteinheit aus brandschutz-technischen Gesichtspunkten),
- geschossweise Vermietung,
- Vermietung mehrerer zusammenhängender Geschosse an einen Nutzer (mit eigener Vertikalverbindung),
- komplette Vermietung des ganzen Gebäudes an einen einzigen Nutzer sowie
- eine Kombination aus den genannten Varianten.

Die Einzelmietflächen müssen autark funktionieren (Anschluss an einen Erschließungskern, Verbrauchsdatenmessung etc.) und darüber hinaus die zusätzlich erforderliche Infrastruktur aus Besprechungs- und Archivräumen, Servicestationen für Teeküchen sowie Technikanschluss-, Kopier-, Sanitär- und Putzräumen vorhalten.

### 5.6 Nutzungskonzept Wohnen

Für die Realisierung der Wohnnutzung ein Mix aus verschiedenen, flexiblen Wohnungstypologien mit einer zukunftsfähigen Grundstruktur vorgesehen. Die Ausloberin sieht unterschiedliche Wohnungswertigkeiten innerhalb des Gebäudes vor, um Wohnraum für verschiedene Zielgruppen anbieten zu können.

#### Wohnungsgrößen und Wohnungsmix

Die Wohnungen sollten Größen zwischen 40 m<sup>2</sup> (1-1,5 Zimmer-Wohnung) und 110 m<sup>2</sup> (3,5 – 4 - Zimmer-Wohnung) aufweisen. Die Anzahl der Wohnungen sollte sich an der Vorgabe von 65 bis 80 Wohneinheiten orientieren. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten ist in Abhängigkeit vom Entwurfskonzept zu ermitteln.

Folgender Wohnungsmix soll Berücksichtigung finden:

1 – 1,5 Zimmer-Wohnungen	ca. 40 m <sup>2</sup>	20%
2 – 2,5-Zimmer-Wohnungen	ca. 60 m <sup>2</sup>	60%
3 – 4- Zimmer-Wohnungen	ca. 80 - 110	20%

Die lichte Raumhöhe sollte ca. 2,65 m betragen.

Die nachfolgenden Erläuterungen sind als Orientierungswerte für die Planung der Wohnungen zu verstehen. Insbesondere in den Eckbereichen des Grundstücks sind innovative Grundrisskonzepte zu entwickeln, die von den genannten Parametern abweichen können.

#### Raumvorgaben

Wohnräume sind möglichst nach Westen zu orientieren. Für die Wohnzimmer (West- oder Südausrichtung) sollte eine Mindestgröße inkl. Essbereich von 20 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Küchen sind als außen liegende Räume mit Fenstern zu planen. Bei den 1-2 Zimmer-Wohnungen sind die Küchen in den Wohn- und Essbereich zu integrieren. Diese Bereiche sollen ca. 25 m<sup>2</sup> groß sein. Die Küchen der 3-4- Zimmer-Wohnungen können als separate Räume oder auch offene Küche konzipiert werden. Wird der Essbereich in die Küche integriert, sollte eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

## Entwurf

städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb in Ahrensburg  
LINDENHOF

Die Schlafräume sollten eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> haben. Für Kinderzimmer sind 10 bis 15 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Alle Bäder, Duscbäder und Gäste-WC sind in Bezug auf ihre Grundabmessungen zu standardisieren (6 bis 8 m<sup>2</sup>), um verschiedene Möblierungs- und Ausstattungsvarianten erzeugen zu können. Alle Bäder sind mit Badewanne und/oder Dusche auszustatten und möglichst natürlich zu be- bzw. entlüften. 3-4-Zimmer-Wohnungen müssen darüber hinaus über ein separates Gäste-WC möglichst im Eingangsbereich verfügen. Flure sind überwiegend funktional und wirtschaftlich (Flächenanteil max. 10 %) zu gestalten und sollen Platz für eine Garderobe bieten.

### **Balkone/Freiflächen**

Die Balkone sollten eine lichte Tiefe von mindestens 2 m und eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> haben, bei großen Wohnungen können auch größere bzw. mehrere Balkone angeordnet werden. Auf einen angemessenen Sichtschutz ist zu achten. Wenn sich die Integration von Dachterrassen aus der Gebäudekubatur anbietet, sollten diese vorgesehen werden.

## 6 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

### 6.1 Ausloberin

Ausloberin des städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs ist die

**Projektgesellschaft "Lindenhof"**  
Hochtief Hamburg GmbH und Baustudio PE GmbH  
Bogenstraße 30  
22926 Ahrensburg

im Einvernehmen mit der  
**Stadt Ahrensburg**

letztere vertreten durch

**Der Bürgermeister**  
Manfred – Samusch – Straße 5  
22926 Ahrensburg

### 6.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

**D&K drost consult GmbH**  
Kajen 10, 20459 Hamburg  
Tel.: +49 40 36 09 84-0  
Fax: +49 40 36 09 84-11  
E-Mail: info@drost-consult.de  
Internet: www.drost-consult.de

### 6.3 Verfahrensaufgabe

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ahrensburg liegt zentrumsnah das Gelände des ehemaligen Gasthofes Lindenhof, welches seiner besonderen Lage und Ausnutzung derzeit nicht gerecht wird. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen die teilnehmenden Büros ein mischgenutztes Gebäude mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> BGF entwickeln, das sich angemessen in die Umgebung einpasst und gleichzeitig seiner prominenten Lage gerecht wird. In der Umsetzung sollen dabei sowohl Wohn- und Büroräumlichkeiten als auch Einzelhandelsflächen im Erdgeschossbereich berücksichtigt werden.

### 6.4 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt als nicht offener, einphasiger, städtebaulich-hochbaulicher in Form eines Einladungswettbewerbs mit 6 teilnehmenden Büros.

Die Auslobung erfolgt in gemäß RPW 2008 – Richtlinien für Planungswettbewerbe. Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmer, Preisrichterinnen und Preisrichter, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **XXX** registriert.

## 6.5 Teilnehmende Büros

Folgende sechs Architektinnen und Architekten wurden von der Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Ahrensburg für dieses Verfahren gesetzt:

1. Thüs, Farnschläder Architekten, Hamburg
2. Hage.Felshart.Griesenberg Architekten, Ahrensburg
3. Arge Schliep/Haase Architekten, Ahrensburg
4. Störmer Murphy and Partners, Hamburg
5. Dinse Feest Zurl, Architekten, Hamburg
6. SternbergWerner Architekten, Ahrensburg

Den teilnehmenden Büros wird empfohlen, sich bei der Bearbeitung der Verfahrensaufgabe von einem Landschaftsarchitekten und Verkehrsplaner beraten zu lassen.

## 6.6 Preisgericht (Vorschlagsliste - noch zu ergänzen)

### Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Angelika Andres	Oberbaurätin der Stadt Ahrensburg
Andreas Marchel	Architekt, Projektgesellschaft „Lindenhof“
Klaus Petersen	Stadtplaner/Architekt, petersen pörksen partner architekten + stadtplaner, Lübeck (Zweiter Vizepräsident Architektenkammer für Schleswig-Holstein)
NN	freischaffende/r Architekt/in, Büroname, Stadt
NN	freischaffende/r Architekt/in, Büroname, Stadt

**Kommentar [I4]:** Vorschläge folgen

### Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Andrea Becker	Stadt Ahrensburg, Fachdienstleiterin Stadtplanung
NN	freischaffende/r Architekt/in, Büroname, Stadt

**Kommentar [I5]:** Vorschläge folgen

### Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Hartmut Möller	Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Ahrensburg, SPD-Fraktion
Jörg Hansen	Stellv. Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Ahrensburg, Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion
Martin Kalkmann	Projektgesellschaft „Lindenhof“
Norbert Schwencke	Projektgesellschaft „Lindenhof“

### Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Rafael Haase	Mitglied des Bau- und Planungsausschuss, SPD-Fraktion
NN	<b>Mitglied Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg</b>
Tanja Heine	Projektgesellschaft „Lindenhof“
Udo Krieger	Projektgesellschaft „Lindenhof“

**Kommentar [I6]:** Ggf. Frau  
Behr/CDU-Fraktion

### Sachverständige

Kirsten Proschwitz	Projektgesellschaft „Lindenhof“
--------------------	---------------------------------

<b>NN</b>	<b>Projektgesellschaft „Lindenhof“</b>
<b>NN</b>	<b>Projektgesellschaft „Lindenhof“</b>
Stephan Schott	Stadt Ahrensburg, Straßenwesen
Achim Keizer	Stadt Ahrensburg, Zentrale Gebäudewirtschaft
Anette Kruse	Stadt Ahrensburg, Verkehrsaufsicht
Annette Kirchengoorg	Stadt Ahrensburg, Umwelt
NN	Stadt Ahrensburg, Bauprüfung

Die Verfahrensteilnehmer auf der Seite des Preisgerichtes sind zur Verschwiegenheit verpflichtet

## 6.7 Bearbeitungshonorare und Preise

Die Ausloberin stellt folgende Verfahrenssumme bereit:

**Gesamtsumme 60.000 Euro brutto**

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten ein Bearbeitungshonorar von je **5.000,- Euro (netto)** für die Erfüllung der in der Auslobung (Punkt 6.9) definierten Leistungen.

Für Preise stellt die Ausloberin **30.000,00 Euro (netto)** zur Verfügung

1. Preis	15.000,00 Euro (netto)
2. Preis	9.000,00 Euro (netto)
3. Preis	6.000,00 Euro (netto)

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preisgelder vorzunehmen.

Die Auszahlung der Honorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung versandt.

**Kommentar [I7]:** Seitens der Stadt wird eine Verteilung von einem höheren Bearbeitungshonorar (7.000,- je TN) und weniger Preisgeld (insg. 18.000,-) gewünscht -> wird mit der Architektenkammer abgestimmt!

## 6.8 Termine des Verfahrens

### Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Auslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **xx** zugesandt.

**Kommentar [I8]:** 37. KW

### Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung an

**D&K drost consult GmbH**  
Kajen 10, 20459 Hamburg  
Tel.: +49 40 36 09 84-0  
Fax: +49 40 36 09 84-11  
E-Mail: info@drost-consult.de  
Internet: www.drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **xx**, 12.00 Uhr, dort eingegangen sein.

### Rückfragenkolloquium

## Entwurf

städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb in Ahrensburg  
LINDENHOF

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichterinnen/Preisrichtern und den teilnehmende Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet statt am **xx um xx Uhr in xx.**

Kommentar [I9]: 39. KW

Von der Ausloberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ein Vertreter der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Am gleichen Tag und Ort findet um **xx** Uhr das Preisrichtervorgespräch statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil der Auslobung.

### **Abgabe der Arbeiten**

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **xx**, bis 17.30 Uhr. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **xx**, bis 17.30 Uhr. Alle Unterlagen sind zu richten an:

**D&K drost consult GmbH**  
Kajen 10  
D-20459 Hamburg  
Tel.: +49 40 36 09 84-0  
Fax: +49 40 36 09 84-11  
E-Mail: info@drost-consult.de  
Internet: www.drost-consult.de

Die Unterlagen und das Modell müssen innerhalb der o.g. Fristen bei D&K drost consult GmbH eingehen. Der Poststempel gilt nicht.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser mit dem Vermerk „LINDENHOF“ eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

### **Preisgerichtssitzung/Ergebnis**

Das Preisgericht tagt am **xx** in Ahrensburg. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros unmittelbar nach dem Preisgericht über die Entscheidung.

Kommentar [I10]: 50. KW

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

### **Ausstellung der Ergebnisse**

Die Ergebnisse des Verfahrens werden öffentlich ausgestellt. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der Presse nach dem Preisgericht bekannt gegeben.

## **6.9 Leistungen des Verfahrens**

Alle Pläne sind genordnet darzustellen.

# Entwurf

städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb in Ahrensburg  
LINDENHOF

Jeder Verfahrensteilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüber hinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasserinnen und Verfasser gewählt werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

## 1. Lageplan

M 1 : 500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeiten mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Nutzungen);
- der Verknüpfung mit dem Umfeld;
- den Abstandsflächen;
- der Realteilbarkeit;
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr;
- Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage.

## 2. Untergeschoss

M 1 : 500

Darstellung des Untergeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße. Aufzuzeigen sind

- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile;
- die Anzahl der Stellplätze;
- die Realteilbarkeit.

## 3. Strukturplan

M 1 : 500

Strukturplan über alle Geschosse (mit Ausnahme des Untergeschosses), unter Angabe

- der unterschiedlichen Nutzungen und Wohntypologien mit den unter Punkt 12 genannten farblichen Abgrenzungen;
- der Anzahl und Anordnung der Miet-/Wohneinheiten je Geschoss;
- der internen Erschließungsstruktur.

## 4. Erdgeschoss

M 1 : 200

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen. Aufzuzeigen sind

- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile,
- die Mietteilbarkeit (bei gewerblicher Nutzung).

Im Erdgeschossplan ist die Gestaltung der Außenräume darzustellen, insbesondere

- die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume,
- private und öffentliche Freiflächen,
- die Erschließung aller Nutzungseinheiten.

## 5. Regelgrundriss

M 1 : 200

# Entwurf

städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb in Ahrensburg  
LINDENHOF

Darstellung eines charakteristischen Regelgeschossgrundrisses sowie des obersten Geschosses unter Angabe der Achsmaße mit Möblierung der Wohnungen gemäß Vorgabe (siehe Punkt 6). Bei sich wiederholenden Wohnungszuschnitten ist jeweils eine Wohnung je Typ exemplarisch zu möblieren.

Die übrigen Geschosse sind gemäß Punkt 2. darzustellen. In den Grundrissen ist die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

Ergänzend ist das 1. Obergeschoss als Büronutzung, Praxennutzung oder ergänzende Flächen des Einzelhandels aus dem EG zu konzipieren.

## 6. Schnitte/Ansichten M 1 : 200

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche und den Bezug zur Umgebenden Bebauung verdeutlichende Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

Ansichten sind aus allen vier Himmelsrichtungen darzustellen.

## 7. Liberoblatt

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen und Details in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen. Die Visualisierungsstandorte sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

**Kommentar [BOh11]:** Standorte sind noch mit der Stadt abzustimmen

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

## 8. Haustechnisches und statisches Konzept (kurz im Erläuterungsbericht)

- Erläuterung des haustechnischen Grundkonzeptes
- Erläuterung des statischen Grundkonzeptes
- Systemdarstellungen.

## 9. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe digitale Anlage XX Berechnungslisten).

## 10. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten).

## 11. Prüfpläne

Für die Vorprüfung ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plan-Satz Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellungen der Grundrisse, Schnitte und Ansichten müssen die zur Ermittlung der Flächen und des umbauten Raumes erforderlichen Aussagen treffen. In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) der zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Nutzfläche Wohnen (NF)	rot	(RGB 255/0/0)
Nutzfläche Büro (NF)	orange	(RGB 255/192/0))
Nutzfläche Einzelhandel (NF)	blau	(RGB 0/176/240)
Balkone/Terrassen/Loggien	grün	(RGB 0/176/80)

Verkehrsfläche (VF)	grau	(RGB 191/191/191)
Technische Funktionsfläche (TF)	gelb	(RGB 255/255/0)

Die Prüfpläne sollen mit den vorgegebenen farbigen Flächenbelegungen zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien abgegeben werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

## 12. Einsatzmodell

M 1 : 500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Modell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Modell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „LINDENHOF“ zu versehen. Die Kennzahl ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

**Kommentar [I12]:** Existiert ein Umgebungsmodell? Muss ggf. in Auftrag gegeben werden! → AS: Umgebungsmodell der Stadt (Holzmodell 1.Stock) kann voraussichtlich genutzt werden

## 13. Verfassererklärung

Abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist. (siehe Anlage XX).

## 14. Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten

Das beigefügte Formblatt der Verpflichtungserklärung ist während des Rückfragenkolloquiums unterschrieben abzugeben (siehe digitale Anlage XX).

## 15. Liste der eingereichten Unterlagen

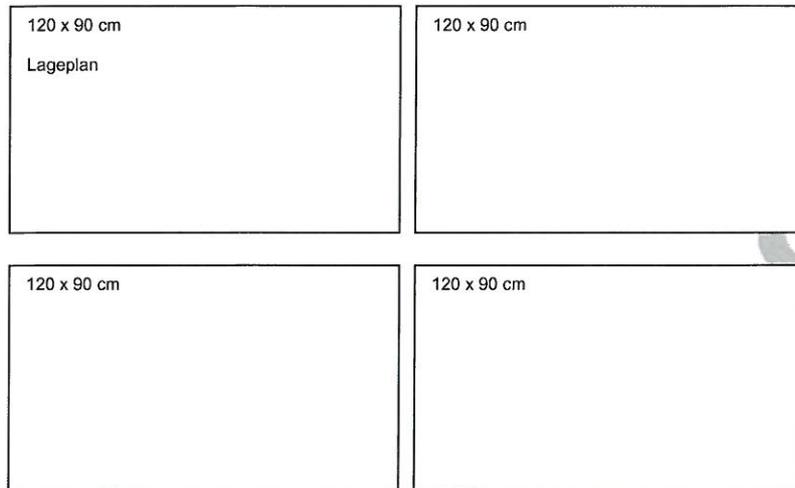
### 16. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 12. aufgeführten Leistungen sind auf einer CD-ROM abzugeben. Die Präsentationspläne müssen als JPG-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein. Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

**Hängeplan**

Zur Präsentation der Entwürfe steht je teilnehmendem Büro eine Gesamtfläche mit den Maßen **x,xx m** Breite und **x,xx m** Höhe zur Verfügung (siehe Hängeplan).

**Kommentar [BOh13]:** Der Hängeplan wird nach Übergabe der digitalen Stadtkarte konkretisiert.



**6.10 Verfahrensunterlagen**

**Auslobungsbroschüre**

**Anlagen**

A Einsatzplatte für den Modellbau (wird im Kolloquium nachgereicht)

**Digitale Anlagen**

**Kommentar [BOh14]:** Liste noch nicht abschließend

**A\_Formblätter (durch die Teilnehmer auszufüllen)**

- Verfassererklärung (.xls)
- Verpflichtungserklärung (.pdf)
- Berechnungslisten (.xls)

**B\_Planungsgrundlagen**

- Auslobung (.pdf)
- Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte (.dxf, dwg)
- Vermessungsplan/Höhenplan (.dxf, dwg)
- Lageplan mit Kennzeichnung der TG-Zufahrten (.pdf)
- Baumbestandsplan
- Visualisierungsstandorte (.pdf)

**Kommentar [BOh15]:** Übergabe durch Stadt Ahrensburg

**Kommentar [BOh16]:** Wird beauftragt

**Kommentar [BOh17]:** Lieferung mit Verkehrstechnischer Stellungnahme

**C\_Anlagen zur Information**

- Plan mit Planfeststellung „Wilhelmstraße“ (.pdf)
- Plandarstellungen Unterführung „Woldenhorn“ (.pdf)
- Verkehrstechnische Stellungnahme (.pdf)
- Flächennutzungsplan (.pdf)
- Landschaftsplan (.pdf)
- Baumschutzsatzung (.pdf)
- Zukunftswerkstatt Ahrensburg, Ergebnisbericht und Abschlussdokumentation (.pdf)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (.pdf)

Historische Abbildungen (.jpg)  
Bestandspläne Nachbarbebauung (.pdf)  
Einzelhandelsgutachten (.pdf)  
Lärmaktionsplan  
Luftbild (.tiff)  
Bestandsfotos (.jpg)

**Kommentar [BOh18]:** Übergabe durch Stadt Ahrensburg

**Kommentar [I19]:** Übergabe durch Stadt Ahrensburg

**Kommentar [BOh20]:** Übergabe durch Stadt Ahrensburg

## 6.11 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch

**D&K drost consult GmbH**  
Kajen 10, 20459 Hamburg  
Tel.: +49 40 36 09 84-0  
Fax: +49 40 36 09 84-11  
E-Mail: info@drost-consult.de  
Internet: www.drost-consult.de

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

## 6.12 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien

### Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen

### Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Besonnung/Verschattung

### Verkehrliches und freiraumplanerisches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Funktionale und gestalterische Qualität der Außenanlagen
- Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume
- Gestalterische Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum
- Funktionalität des Erschließungskonzepts (inkl. ruhender Verkehr)

### Hochbauliches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Außenwirkung, Auffindbarkeit und Adressbildung
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung)
- Gestaltungselemente (Material, Konstruktion)

## **Nutzungskonzept**

Bewertungsmerkmale:

- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. Anlieferung)
- Funktionalität und Qualität der Grundrissstrukturen
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit

## **Wirtschaftlichkeit**

- Bautechnische und statische Realisierbarkeit
- Flächenwirtschaftlichkeit
- zu erwartende Baukosten (oberirdisch)

Das Preisgericht hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

## **6.13 Weitere Bearbeitung**

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gem. RPW 2008, § 6 (2).

Die Ausloberin erklärt, dass sie unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend der RPW 2008, § 8 (2) einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI §33 – mindestens Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 (zum Beispiel Leitdetails) beauftragen wird (die Beauftragung erfolgt stufenweise), sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

## **6.14 Eigentum und Urheberrecht**

Alle mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Arbeiten werden gem. RPW 2008 §8 (3) Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Ausloberin erwirbt gem. RPW 2008 §8 (3) das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach §8 (3) RPW 2008.

Die Verfasserinnen/Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Ände-

rung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/Teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Unwesentliche Teillösungen anderer, nicht zur Ausführung bestimmter, jedoch mit Preisen oder Ankäufen ausgezeichnete Arbeiten, gelten als abgeboten und dürfen von der Ausloberin verwendet werden.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser, Mitarbeiter und Fachplaner werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

### 6.15 Rücksendung der Arbeiten

Alle mit Preisen und Ankäufen prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden im Anschluss an die Ausstellung kostenlos an die Teilnehmer zurück gesandt.

### 6.16 Terminübersicht

Versand der Unterlagen	ab	xx
Rückfragen (bis 12.00 Uhr)	bis	xx
Pflichtkolloquium		xx
Abgabe der Arbeiten		xx
Abgabe der Modelle		xx
Preisgericht		xx

### 6.17 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

### 6.18 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder der Ausloberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.

# Entwurf

städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb in Ahrensburg  
LINDENHOF

## QUELLEN

### **Stadt Ahrensburg**

ISEK Ahrensburg – Integriertes Stadtentwicklungskonzept; Ahrensburg 2010

### **Stiftung Schloss Ahrensburg**

[www.schloss-ahrensburg.de](http://www.schloss-ahrensburg.de) (Nutzungsrechte erfragen)

[www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de)

Entwurf